Gerolzhofen, 22.12.2003
Geändert und ergänzt: 10.05.2004
Ergänzt: 09.07.2004

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmard Krammer
Julius-Echter-Str.15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Donnersdorf, den 09. Aug. 2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

LKR. SCHWEINFURT

08. Sep. 2006

Bebauungsplan Nr. 20/43 für das Baugebiet "Wolfheckenweg 4"

M = 1 : 1000

Zu diesem Planteil ist gleichrangig der Textteil i.d.F. vom 09.07.2004 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2003 hat in der Zeit vom 19.01.2004 bis 06.02.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2004 bis 24.06.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.07.2004 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan ist am 16.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16.08.2004 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 18. Aug. 2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DONNERSDORF

GEMEINDETEIL DONNERSDORF

Bebauungsplan Nr. 20/43 für das Baugebiet
"Wolfheckenweg 4"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL

Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 09.07.2004 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 22.12.2003 hat in der Zeit vom 19.01.2004 bis 06.02.2004 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2004 bis 24.06.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Donnersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.2004 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan ist am 16.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 16.08.2004 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Donnersdorf, den 18. Aug. 2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Es müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten werden.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern sind Abstandsflächen von mind. 3 m einzuhalten.

2.3 Hauptgebäude müssen zu Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, mindestens 3 m Abstandsfläche einhalten.

2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

3.1.1 **WA** als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 o — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 b — besondere Bauweise:
Hauptgebäude sind auf der einen Seite entlang der festgesetzten Grenze ohne Abstandsfläche, zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze mit Abstandsfläche gem. den Festsetzungen unter Ziffer A) 2 zu errichten.

4.2.3 Grundstücksgrenze entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist.

4.2.4 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.5 E — Zugelassen sind nur Einzelhäuser

4.2.6 D — Zugelassen sind ausschließlich Doppelhäuser, die beide entlang einer Grundstücksgrenze zu errichten sind

4.2.7 E+D — Zugelassen ist:
Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
Sattel- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35- 52°

GRZ = 0,50; GFZ = 1,00

Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Ober-kante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

4.2.8 A - I — Es wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume im Erd- und Dachgeschoß der Wohnhäuser auf den mit A – I gekennzeichneten Grundstücken über Fenster an der Ost-, Süd- oder Westseite belüftbar sein müssen.

4.2.9 J — Es wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume im Erd- und Dachgeschoß des Wohnhauses auf dem mit J gekennzeichneten Grundstück über Fenster an der Süd- oder Westseite belüftbar sein müssen.

4.2.8 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Als Maß gilt die Straßenhinterkante der Erschließungsstraße "An den Wolfhecken" in der Mitte des Grundstückes bis Oberkante First.

4.3 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.4 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten

5.1 G — Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Verbindliche Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen

5.3 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.3.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen ist.

5.3.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.4 Werden Garagen, Nebenräume und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n), Nebenräume und Nebengebäude gibt/geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume und Nebengebäude kann in diesem Fall von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.5 Werden eine offene und eine geschlossene Garage bzw. Nebenräume und Nebengebäude entlang von Grundstücksgrenzen direkt aneinander gebaut, dürfen sie unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen haben.

5.6 Je Wohneinheit im Erdgeschoß sind von den Bauwerbern mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen und für jede Wohneinheit im Dachgeschoß ist mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) herzustellen.

5.7 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.8 Die im Bereich von Mehrzweckstreifen von der Gemeinde vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.

5.9 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

6.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort.

Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

6.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

6.4 Für jedes der gebildeten Grundstücke wird eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, gestattet. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

6.5 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschen-drahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

7.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. Zulässige Ausführung der Gebäude

8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter, rotbrauner und anthraziter Farbe.

8.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9. Gebäudeeinstellungen

9.1 Die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude im Rohbau darf die Oberkante der Straßenhinterkante in der Mitte des Grundstücks nicht mehr als 0,60 m übersteigen.

10. Solar- und Photovoltaikanlagen

10.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

11. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

11.1 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nachstehender Zweckbestimmung.

11.2 Lärmschutzwall mit Begrünung

12. Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versickerung

12.1 Rückhaltung, Versickerung

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 123 — Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Gebäude

5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

5.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen, Zisteren) mit Uberläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.4 Dränung
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

6. Denkmalschutz

6.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

7.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder Platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

8. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf bzw. Abgrenzungen zwischen Gehwegen, Mehrzweckstreifen, etc. in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

9. Entwässerung

9.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.1 Offentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzpflichten.
Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung und Begrünung des Lärmschutzwalles

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.1 Öffentliche Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:

2.1.1 Öffentliche Ausgleichsfläche 1
Grünstreifen bzw. Lärmschutzwall entlang des Baugebietes im Norden:
Maßnahmen:
- Pflanzung von Laub- sowie Obstbäumen und landschaftlichen Hecken
- Die gestaltete Fläche ist zu einer mit Obstbäumen überstellten mageren Glatthaferwiese und einem mit landschaftlichen Hecken vollständig bepflanzten Lärmschutzwall zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die begrünten Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu Mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

3. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen:

3.1 großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung oder Obstbaum ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen.
Mindestgröße H 2xv., STU 10-12 cm

3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 400 qm unbebauter Fläche bei freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 5 landschaftliche Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25a BauGB).

4. Vollzugsfristen

4.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen.

4.2 Die Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Al ist spätestens bis zum Herbst des auf die Rechtverbindlichkeit des Bebauungsplanes folgenden Jahres auszuführen.

5. Pflanzpflichten

5.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5.2 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister:	150 — 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 — 125 cm, 2 x verschult

D) Hinweise für die Grünordnung

1. Gehölzpflanzungen

1.1 Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut und Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

2. Dachbegrünung

2.1 Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

2. Bestand

3.1 vorhandene Bäume

Gerolzhofen, 22.12.2003
Geändert und ergänzt: 10.05.2004
Ergänzt: 09.07.2004

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Inh. M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:

Donnersdorf, den 09. Aug. 2004
GEMEINDE DONNERSDORF

Eck, 1. Bürgermeister